

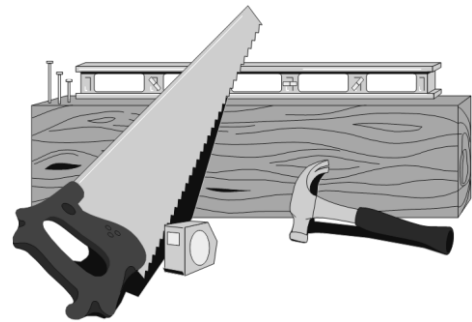


Logrando que el Arrendador Haga Reparaciones

Getting a Landlord to Make Repairs

Un inquilino tiene el derecho a vivir en una casa que esta en condiciones razonables, apta para su uso como un hogar adecuado, cumple con los códigos locales de vivienda y esta razonablemente eficiente de energía. El arrendador tiene la responsabilidad a asegurar que su casa está bien para vivir. Si el arrendador no quiere hacer reparaciones, hay cosas que usted pueda hacer para obligarle a reparar los problemas. Si no es una emergencia, siga los pasos abajo.

Si es una emergencia, llame a su oficina de ayuda legal en seguida. Emergencias son cosas como falta de electricidad, falta de calefacción, plomería que no sirve, falta de agua caliente o intento de aviso de desaprobación.



Haga una lista de lo que necesita ser arreglado

Haga una lista o llene la lista de reparaciones adjunta y mándela por correo al arrendador. Guarde una copia. Lo mejor es mandar una lista así o una carta. Envíelo a la dirección donde paga la renta. Algunos jueces están de acuerdo con los mensajes de texto y correos electrónicos que solicitan reparaciones. Si envía un mensaje de texto o correo electrónico, asegúrese de poder imprimirlos con sello de fecha y hora. Su arrendador tiene 14 días para solucionar los problemas después de recibir su solicitud por escrito.

Llame Inspector de Vivienda

No tiene que llamar inspector, pero si su ciudad tiene inspectores de viviendas, llame a ellos. Ellos pueden apoyar que tiene en la lista. Cuando ellos vengán, enséñeles su lista para que no les falte nada. Pídales que le manden una copia del reporte.

En Minneapolis, llame al 3-1-1 o si necesita un intérprete llame al (612) 673-2700. En St. Paul, llame (651) 266-8989.

En otras partes del estado llame al 2-1-1, o 1- (800) 543-7709 a ver si su ciudad tiene inspector de vivienda.

Inspectores de viviendas pueden encontrar problemas que usted no vio. Si los problemas son bastante graves, ellos pueden condenar el edificio, si las reparaciones no se llevan a cabo. Si los problemas no son emergencias, inspectores de viviendas usualmente le dan 30 días al arrendador para que los arregle.

¿Puede mi arrendador echarme por llamar a un inspector?

El arrendador no lo puede desalojar por pedir reparaciones o llamar al inspector de viviendas. Pero, un arrendador puede tratar de desalojarle si usted no paga la renta por problemas de reparaciones. Si usted tiene parte de su renta y el arrendador trata de expulsarle solamente por pedir reparaciones, usted puede pedirle a la corte que deshaga el desalojo y la cancele (expunge), lo que quiere decir borrarlo de los archivos públicos.

Mire nuestra hoja informativa [Desalojos](#).

¿Y si el arrendador no hace las reparaciones?

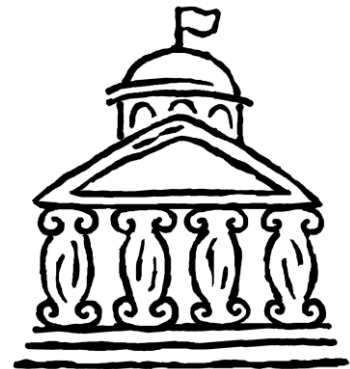
Si el arrendador todavía no hace las reparaciones después de usted escriba carta o llame al inspector, presente la acción de "Rent Escrow". Esto quiere decir que usted paga su renta a la corte para comenzar un caso contra el arrendador. El caso es para conseguir un orden de la corte para mandar las reparaciones. Puede también usar el caso para forzar su arrendador a seguir el contrato de vivienda si han sido violados.

Usted puede presentar uno si:

- Tiene más de 14 días desde que usted le mandó al arrendador la carta sobre las reparaciones y/u otras violaciones del contrato de vivienda
- o
- La fecha dada por el inspector de viviendas ha pasado o el inspector le dio al arrendador demasiado tiempo para hacer las reparaciones.

Si usted tiene ingresos bajos, llame a su oficina de ayuda legal. Pueda encontrar suya al: www.lawhelpmn.org/providers-and-clinics. Ellos pueden representarlo a usted, referirlo a otra agencia, o darle consejo. Si usted no puede conseguir un abogado, usted puede hacerlo por si mismo.

Hasta que usted presente una acción de "Rent Escrow," pague su renta al arrendador al tiempo. Si usted no lo paga, el arrendador puede llevar una acción de desalojo. Usted podría tener defensas basadas en los problemas de reparación, pero es mejor y más seguro usar la acción de "Rent Escrow" que defender un desalojo.



¿Cuesta presentar un Rent Escrow?

Hay una cuota de presentación. Si usted tiene ingresos bajos, complete una forma de exención de cuotas (IFP) para pedirle a la corte que le permita omitir el pago de la cuota. La corte tiene estas formas o se puede [crear una forma en línea](#) usando una entrevista de paso a paso al www.lawhelpmn.org/forms. (solo en inglés)



→ Haga clic en "Court Fee Waiver (IFP)"

Lleve pruebas de su ingreso bajo, como talones de pago, o prueba de que recibe usted beneficios públicos.

¿Como presento un Rent Escrow?

Para hacer una acción de “Rent Escrow” vaya a la corte del condado. Lleve con usted:

1. una declaración jurada de “Rent Escrow” (la forma adjunta). Pregunte al empleado de la corte si hay alguien para ayudarle a entender y llenar la forma en inglés.
2. una copia de la solicitud de reparación por escrito que hizo al arrendador o las órdenes de inspección hechas por el inspector de la ciudad, y
3. **toda la renta que debe** (en efectivo, o cheque certificado). Usted no necesita esperar hasta que su renta esté vencida para aplicar la “Rent Escrow”. Pero usted tiene que pagar **toda** la renta a la corte a tiempo.

Por ejemplo: puede presentar un depósito de garantía de alquiler (RentEscrow) después de pagar la renta del mes al arrendador. Entonces no tiene que pagar la renta en la corte. Pero si debe alguna renta cuando presente el depósito de garantía, debe pagarla en la corte cuando presente el caso.

Si no paga usted toda le renta a la corte cuando presenta el “Rent Escrow,” su arrendador puede pedir del juez que le desaloje a usted.

El empleado de la corte normalmente pone una audiencia para usted dentro 10-14 días del día que presenta usted el Rent Escrow.

¿Que necesito para la audiencia?

Recoja toda su evidencia. Llévela a la audiencia. Evidencia puede ser cosas como:

- Fotos que enseñen el problema son muy útiles. Marque y féchelos para la corte.
- Si un inspector fue a la propiedad, vaya a la oficina de inspecciones y obtenga una copia **certificada** del Reporte de Inspección. Si el inspector sabe más que lo que esta en el reporte, usted puede pedir una citación (subpoena) a ellos que les obligan ir a la corte. Pregunte al empleado de la corte como hacer esto.
- Los correos electrónicos, mensajes de texto y otras cosas que muestran que usted le pidió al arrendador que haga las reparaciones.
- Usted también puede traer otros testigos, como a su vecino el que ha visto los problemas de reparación.

Para cada problema de reparación, enseñe a la corte:

- Por cuánto tiempo ha sido problema.
- Desde cuándo el arrendador sabía del problema.
- Cómo le ha afectado el problema y le ha hecho su vida peor. ¡Dé detalles!



¿Qué puedo pedirle a la corte que haga?

Usted puede pedirle a la corte que:

- Ordene reparaciones.

- Reduzca su renta hasta que las reparaciones estén hechas.
- Le regrese su dinero de renta por los meses que usted vivió ahí con los problemas de reparación.
- Le permita a usted hacer las reparaciones y descuento del costo de renta.

Aquí hay un ejemplo:

Ahora es junio. Usted se cambió el 1 de enero. La plomería estaba dañada cuando usted se cambió. Le dijo a su arrendador por carta escrita sobre la plomería mala en seguida. El techo estaba goteando desde marzo, y usted le dijo al arrendador con carta tan pronto empezó a gotear.

Si usted no ha pagado la renta de junio, puede presentar un caso de “Rent Escrow” y pagar la renta de junio a la corte con la declaración jurada de Rent Escrow adherida a esta hoja informativa y copias de las cartas que mandó usted en enero y marzo. Puede pedir del juez que mande al arrendador a reparar los problemas. Usted También puede pedirle que le quite parte de la renta de enero y febrero por la mala plomería, y una cantidad mayor para marzo, abril, mayo y junio, por el problema segunda de la gotera del techo.

Entonces, del dinero que usted pagó a la corte, parte deben de dárselos a usted por los problemas que no se arreglaron. También pide al juez a reducir su renta de hoy en adelante hasta que el arrendador haga todas las reparaciones que la corte ordene.

Es importante notar que el juez tiene mucho poder a decidir cuanto en reducción de la renta usted debe recibir. Los diferentes jueces tienen valores diferentes para asuntos de reparaciones por lo que la cantidad de renta reducida puede ser muy diferente dependiendo de quién decide su caso o de donde vive usted.

Nota: El punto principal de un caso de “Rent Escrow” es conseguir reparaciones no la devolución de su renta. Esto es por qué es importante para usted para mostrar cómo cada problema le afectó e hizo su vida peor en la casa alquilada. Demostrando cómo cada problema hizo su vida peor puede ayudar a convencer a un juez para darle una reducción de la renta junto con las reparaciones pedido.



¿Hay algo más que puedo hacer?

Si usted no presenta la “Rent Escrow”, usted puede demandar en la Corte de Conciliación para que le regresen dinero de la renta. Usted puede hacer esto mientras usted vive ahí o después que se cambie.

En la Corte de Conciliación, usted no puede pedir que le hagan reparaciones-nomás por daños de dinero. Usted no necesita un abogado. Para evidencia, le ayuda tener cosas como cartas, reportes de inspección, y fotos. Mire nuestra hoja informativa, [Corte de Conciliación](#).

Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
 No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2020 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.

Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.

PEDIDO PARA REPARACIONES / REQUEST FOR REPAIRS

Estimado/Dear _____ Fecha / Date _____
Nombre de propietario o dueño

Favor de hacer las siguientes reparaciones dentro de los próximos 14 días.
Please make the following repairs within the next 14 days.

√	PROBLEMA (<i>Problem</i>)	DESCRIPCIÓN y LUGAR (<i>Description And Location</i>)
VENTANAS (<i>Windows</i>)		
	tela metálica que está rota o que falta <i>missing or torn screens</i>	
	ventana de tormenta (de afuera) quebrada o que falta / <i>missing/broken storm window</i>	
	cerraduras quebradas o que faltan <i>missing/ broken locks</i>	
	persianas quebradas o que faltan <i>missing or damaged blinds</i>	
	algo más / <i>other</i>	
PUERTAS (<i>Doors</i>)		
	cerraduras quebradas o que faltan <i>broken or missing locks</i>	
	tiradores quebrados o que faltan <i>missing/broken door knobs</i>	
	algo más / <i>other</i>	
PAREDES / CIELO RASOS / PISOS (<i>Walls / Ceilings/ Floors</i>)		
	pintura descompuesta/ <i>chipped/flaking paint</i>	
	paredes con huecos o hendiduras <i>holes or cracks in walls</i>	
	gabinets de la cocina quebrados <i>broken kitchen cabinets</i>	
	paredes sucias con manchas u hongos <i>dirt/ stains on walls</i>	
	cielo raso o techo donde entra agua <i>leaky roof or ceiling</i>	
	huecos en la carpeta / <i>holes in carpet</i>	
	carpeta sucia / <i>dirty carpet</i>	
	linóleo o azulejo roto o que falta <i>missing/broken tiles or linoleum</i>	
	algo más / <i>other</i>	
TUBERÍA (<i>Plumbing</i>)		
	obstrucción en la tubería o inodoro <i>clogged pipes/ toilet</i>	
	presión mal de agua / <i>bad water pressure</i>	
	llaves que gotean u otras goteas <i>dripping faucets or leaks</i>	

	falta de agua caliente / <i>no hot water</i>	
	algo más / <i>other</i>	
ELÉCTRICO (Electrical)		
	cable descubierto / <i>exposed wiring</i>	
	cortocircuitos / <i>short circuits</i>	
	falta de placas de electricidad <i>no cover plates on outlets</i>	
	detector del humo / <i>smoke detector</i>	
	algo más / <i>other</i>	
CALEFACCIÓN (Furnace)		
	no caliente bien / <i>not enough heat</i>	
	escapes de gas / <i>gas leaks</i>	
	termostato / <i>thermostat</i>	
	algo más / <i>other</i>	
APARATOS (Appliances)		
	estufa o horno quebrado/ <i>broken stove/oven</i>	
	refrigerador quebrado/ <i>broken refrigerator</i>	
	algo más / <i>other</i>	
INFESTACIONES (Infestations)		
	ratones / <i>mice</i>	
	cucarachas / <i>cockroaches</i>	
	chinchas / <i>bedbugs</i>	
	algo más / <i>other</i>	
OTRAS ÁREAS (Other Areas)		
	problemas con el yarda / <i>problems with yard</i>	
	basura del inquilino previo/ <i>left over trash</i>	
	problemas con el garaje / <i>problems with garage</i>	
	agua entra el sótano / <i>leaky basement</i>	
	algo más / <i>other</i>	

Nombre de alquilador

Tenant's Name

Dirección de alquilador

Tenant's Address

Firma de alquilador

Tenant's Signature

COUNTY OF _____ JUDICIAL DISTRICT _____

Plaintiff (tenant)

**RENT ESCROW
AFFIDAVIT**

vs.

FILE NO:

Defendant (Landlord)

Plaintiff states under oath:

1) My address is _____

2) My landlord's name is _____

3) My landlord's address is _____

4) The monthly rent is \$ _____

5) I sent the landlord a written notice describing the repair problems or violations of the lease. The landlord did not fix them within 14 days. A copy of my letter or other written communication is attached.

and / or

An inspector ordered the landlord to make repairs. The inspector's deadline has passed, and the landlord has not made all the repairs. A copy of the inspector's orders is attached.

6) As of today, the amount of rent that I owe is \$ _____ I am depositing that amount with the court.

7) My best estimate is that it would cost \$ _____ for the landlord to make all the repairs.

8) The landlord has known about these repair problems since approximately the following date or dates _____

9) Since these repair problems have existed, my apartment has not been worth the amount of rent I pay. It has only been worth \$ _____ per month.

10) I respectfully ask the court to issue an order including the following:

- a. Order the landlord to make all of the repairs right away.

- b. Reduce my rent to \$ _____ per month until the month after all of the repairs are completed. For any repairs that the landlord does not complete by the Court's deadline, authorize me to pay for the repairs myself and deduct the payments from future rent.
- c. Of the money I deposited with the court, order that \$ _____ be returned to me, for the rent that I have paid while the landlord did not make the repairs.
- d. If I am entitled to more rent money back for the repair problems in the past months, enter a judgment against the landlord for \$ _____ and authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- e. If I have used an attorney, enter a judgment in my favor for reasonable attorney fees. Authorize me to collect the judgment by taking it out of future months' rent.
- f. Set a follow-up hearing to make sure the landlord has made the repairs ordered.
- g. Other: _____

11) To the best of my knowledge, I am not filing this case for an improper reason, such as harassment or delay; my claims are supported by the law, and there is evidence for them. I know that I can be fined or sanctioned by the court if this statement is false.

I declare under penalty of perjury that everything I have stated in this document is true and correct.

Dated: _____

Signature

Name: _____

Address: _____

City, State, Zip: _____

Phone: _____

E-mail: _____

For the court to fill out

Total rent deposited: \$ _____ + \$16.00 filing fee = \$ _____ total paid.

Set for _____ at _____ M, in _____ Notice sent _____

Continued to _____ at _____ M, in _____ Notice sent _____